



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 248/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG LUCCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FEDERICO ANDREUCCI**

CF: NDRFRC65R07E715W

con studio in LUCCA (LU) via di tiglio 494

telefono: 0583496042

fax: 0583496159

email: andreuccifederico@libero.it

PEC: federico.andreucci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 appartamento a LUCCA Via Fonda 141, frazione Antraccoli, della superficie commerciale di 93,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]  
Appartamento per civile abitazione posto al piano Primo di edificio condominiale facente parte di complesso immobiliare posto in area PEEP, corredato da cantina e posto macchina posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 687 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 6 mq, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Fonda di Antraccoli, piano: S1- 1°, intestato a [redacted]  
Coerenze: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto; la ditta catastale risulta coerente; confina con area su spazi comune su più lati (sub. 87), vano scala comune sub. 71, mappale 687 sub. 5

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

 box singolo, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 687 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Fonda di Antraccoli, piano: S1, intestato a [redacted]  
Coerenze: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto; la ditta catastale risulta coerente; confina con area comune sub. 87, sub. 41, e sub. 43 del mappale 687.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,65 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.062,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.650,00
Data della valutazione:	09/05/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 12/04/2007 a firma di Notaio Nannini Luca di Lucca ai nn. 55443/3616 di repertorio, trascritta il 14/04/2007 a Lucca ai nn. 4735/8505, a favore di [REDACTED] Lido, derivante da Atto Pubblico - Costituzione di fondo patrimoniale.  
Annotazione n. 584 del 29/04/2015 INEFFICACIA PARZIALE

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assecurazione cassa coniugale: Nessuna.

###### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

###### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/08/2009 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1868 di repertorio, iscritta il 01/09/2009 a Lucca ai nn. 3093/15118, a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 391794,50.

Rettifiche: Iscrizione presentata il 19/11/2009 nn. 3962/19719

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/08/2009 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1868 di repertorio, iscritta il 19/11/2009 a Lucca ai nn. 3962/19719, a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno spa, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 391704,50

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 141 di repertorio, iscritta il 25/02/2013 a Lucca ai nn. 331/2562, a favore di Banca del Monte di Lucca SPA, contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 807.190,53.

L'importo capitale indicato nella note, pare indicato erroneamente

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 4009 di repertorio, trascritta il 24/11/2022 a Lucca ai nn. 15372/21371, a favore di Marathon SPV srl, contro [REDACTED] derivante da Atto giudiziario

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 01/12/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 5253 di repertorio, trascritta il 13/05/2011 a Lucca ai nn. 5066/7635, a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno, contro [REDACTED] derivante da Domanda Giudiziale

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.111,10
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 38,54
Millesimi condominiali:	27,61 (prop. generale)

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Convenzione ai rogiti notaio Giovanni Simonelli di Viareggio (LU) del 05.08.1989 Rep. 2517/731 registrata a Viareggio l' 11.08.1989 al n. 1965.

Ulteriori avvertenze:

**LIMITI DELLE VERIFICHE.**

In relazione all' incarico ricevuto ed alle varie situazioni descritte, il sottoscritto precisa che nello svolgimento dell'incarico sono stati posti dei limiti nelle verifiche, come in appresso descritte:

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenuti amianto o mirate all' accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinate contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell' impatto acustico dell' immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell' immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell' impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi – D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica.

**SPESE CONDOMINIALI**

Oltre a quanto sopra indicato si precisa che da verbale del 26/05/2022 risultano approvate anche spese per interventi straordinari di cui non è stato rintracciato riparto. .

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 28/05/1992), con atto stipulato il 18/05/1992 a firma di Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio (LU) ai nn. Rep. 9316/2287 di repertorio, registrato il 17/06/1992 a Viareggio (LU) ai nn. 1573, trascritto il 19/06/1992 a Lucca ai nn. Rp. 6191 Rg. 8650.

L'atto riporta nelle premesse dati riferibili ai titoli edilizi di costruzione dell' edificio di cui l' U.I. fa parte, non corretti.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 264, intestata a Cooperativa Edilizia Feronia, per lavori di Costruzione di un fabbricato per complessivi 34 alloggi in Lucca, Antraccoli area PEEP, presentata il 18/02/1989 con il n. 85 di protocollo, rilasciata il 09/08/1989 con il n. 264 di protocollo

Concessione Edilizia N. 253, intestata a Coop. Edilizia Feronia, per lavori di Costruzione di un fabbricato per complessivi 34 alloggi e di relativa recinzione - Variante alla C.E. n. 264/89, presentata il 13/10/1990 con il n. 589 di protocollo, rilasciata il 11/05/1991 con il n. 253 di protocollo

Concessione Edilizia N. 478, intestata a Cooperativa Edilizia Feronia, per lavori di Costruire un fabbricato per complessivi n. 34 alloggi e di relativa recinzione, Variante in sanatoria alla C.E. n. 264/89 e successiva C.E. 253/91, presentata il 13/07/1991 con il n. 441 di protocollo, rilasciata il 13/09/1991 con il n. 478 di protocollo, agibilità del 26/04/2001

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

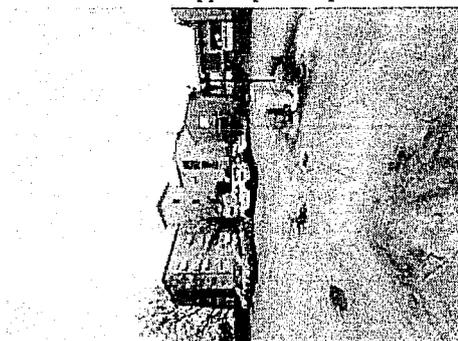
Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 15/03/2012, l'immobile ricade in zona Art. 108.112 - Aree residenziali della città lineare - PL. Norme tecniche di attuazione ed indici: 108.112.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali nelle ramificazioni dell'aggregato urbano principale, cresciute intorno alle principali vie radiali di comunicazioni. 108.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una capacità edificatoria residua relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della capacità edificatoria residua del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire. (20) 108.2112.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, A2, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B7.1, C1.1, C4, D1. Le destinazioni C1, C1.2 e C2, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate. Gli interventi comportanti il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali A1, A3, A4, sono ammessi purchè la Superficie Utile complessiva dell'unità immobiliare oggetto di intervento non sia superiore a mq. 500 di Superficie Utile. (8) 108.3112.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrativa, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purchè non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta). Ferma restando quanto disposto e prescritto agli articoli 145 e 146 della presente variante, gli interventi edilizi, con piano attuativo o meno, (8) hanno la seguente diversa disciplina a seconda della condizione di effettiva autonomia del lotto dalla data del 8/4/2002 (7) (1) 108.4112.3.1 - Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 108.1.1 (20) Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso: a condizione che i lotti stessi - alla medesima data: a) costituissero particella catastale autonoma (non utilizzata per la fabbricazione su altra particella); b) non fossero, neppure in via di fatto (a ragione o meno della precedente disciplina urbanistica), al servizio (con funzione di giardino, di orto o, comunque, di pertinenza) di altra particella catastale (edificata o meno) della medesima proprietà; c) risultino accessibili da strada pubblica, privata o mediante servitù di passo: (8) o H = 8,00 m. o If = 1,2 mc/mq. o Q = 35% NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 181 112.3.2 - Sui lotti che, alla data suddetta, non erano edificati e che non presentavano i requisiti di cui ai punti a), b) o c) del comma 112.3.1 è riconosciuta la potenzialità

appartamento a LUCCA Via Fonda 141, frazione Antraccoli, della superficie commerciale di 93,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)  
Appartamento per civile abitazione posto al piano Primo di edificio condominiale facente parte di complesso immobiliare posto in area PEEP, corredato da cantina e posto macchina posti al piano interrato.

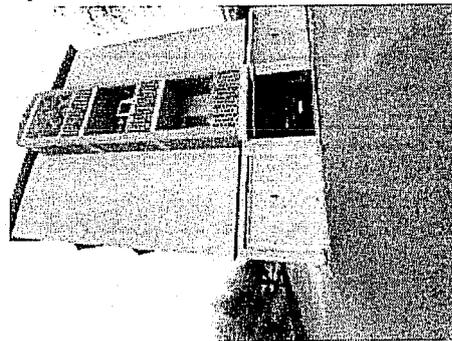
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 687 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 10, consistenza 6 mq, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Fonda di Antraccoli, piano: S1- 1°, intestato a ██████████ nato a Capannori (LU) il 14.02.1963  
Coerenze: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto; la ditta catastale risulta coerente; confina con area su spazi comune su più lati (sub. 87), vano scala comune sub. 71, mappale 687 sub. 5

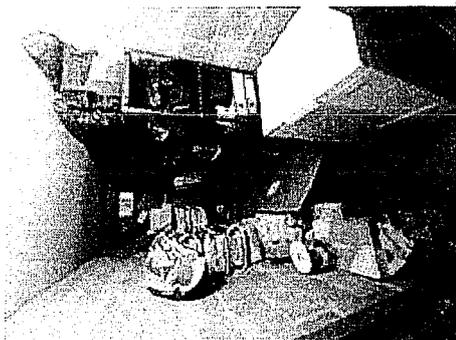
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



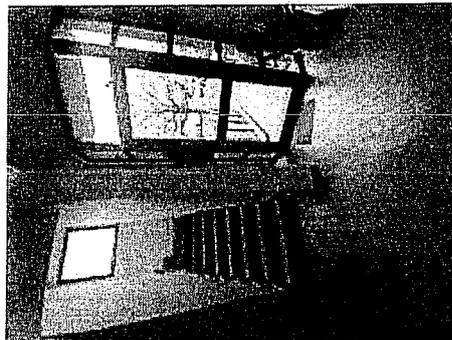
*Vista del Complesso immobiliare*



*Vista sul fabbricato di cui fa parte l' U.I. in parola*



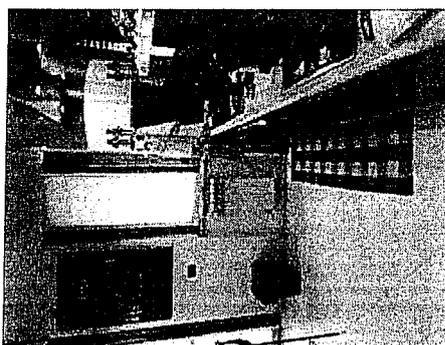
*Cantina Piano seminterrato*



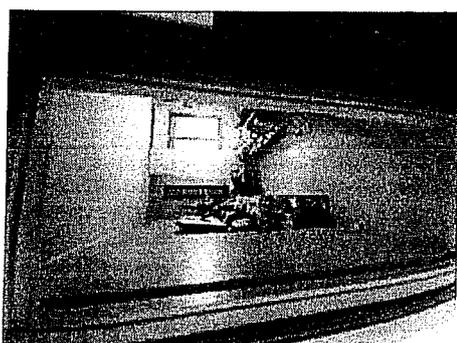
*Ingresso condominiale*



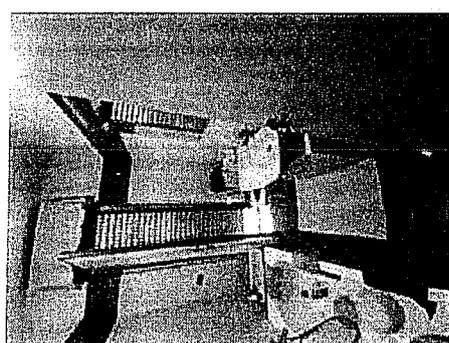
*ingresso, soggiorno*



*Angolo cottura*



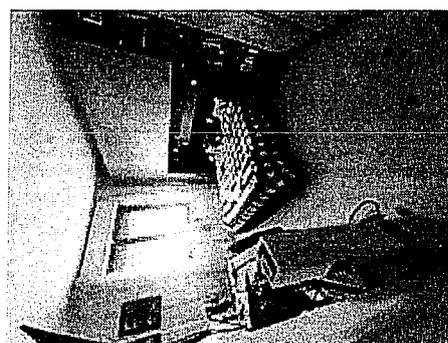
*Disimpegno con vista camera*



*Bagno*



*Camera singola*



*Camera doppia*

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

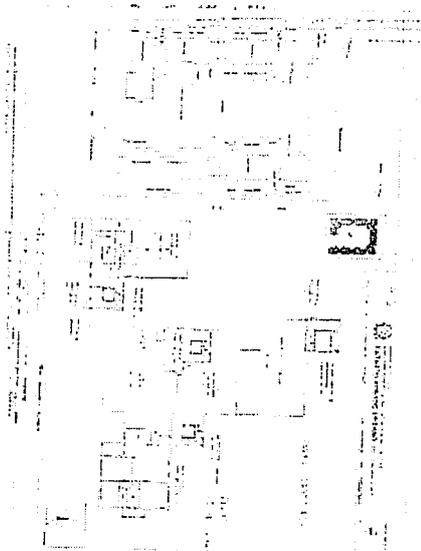
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta abitazione	90,00	x	100 %	=	90,00
Terrazzi	8,00	x	20 %	=	1,60
Cantina	5,00	x	40 %	=	2,00

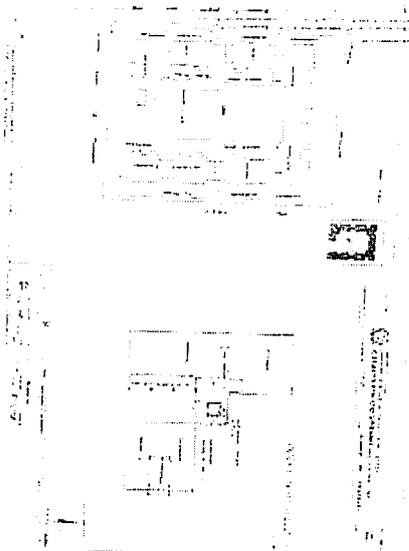
Totale:

103,00

93,60



Planimetria catastale garage



Planimetria catastale appartamento e cantina

**ACCESSORI:**

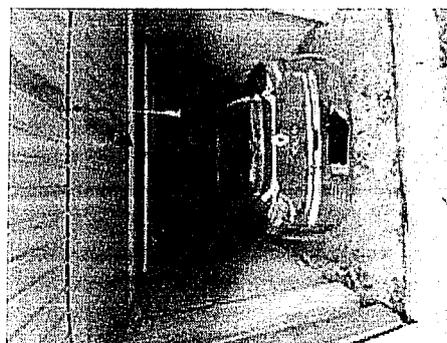
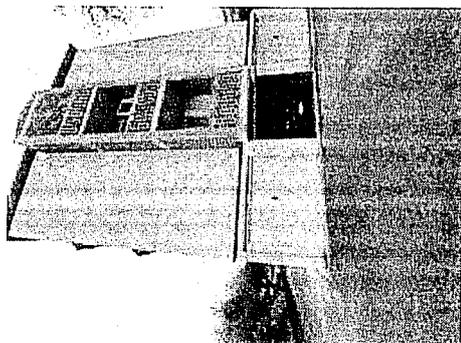
box singolo, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 139 particella 687 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Via Fonda di Antraccoli, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto; la ditta catastale risulta coerente; confina con area comune sub. 87, sub. 41, e sub. 43 del mappale 687.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	15,30	x	50 %	=	7,65
<b>Totale:</b>	<b>15,30</b>				<b>7,65</b>



Individuazione garage

Vista garage internamente

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del prezzo medio applicabile è stato verificato, e ritenuto congruo quale parametro di riferimento, quello risultante dalle indicazioni della Banca dati quotazione Immobiliare presso l' Agenzia Delle Entrate di Lucca, che prevede per le abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, valore normale min €/mq. 1.450,00, massimo 1.850,00, considerando la superficie lorda.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,60	x	1.650,00	=	<b>154.440,00</b>
Valore superficie accessori:	7,65	x	1.650,00	=	<b>12.622,50</b>
					<b>167.062,50</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 167.062,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 167.062,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del bene in parola è stata eseguita con il cosiddetto metodo per "comparazione", consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche simili, compravenduti nella zona, che pur con le difficoltà oggettive connesse nel reperire informazioni precise, consente comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dello stesso, adottando comunque criteri prudenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Lucca

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,60	7,65	167.062,50	167.062,50
				<b>167.062,50 €</b>	<b>167.062,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **167.062,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **33.412,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **133.650,00**

data 09/05/2023

il tecnico incaricato  
FEDERICO ANDREUCCI